

Produk Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah Aplikasinya pada Lembaga Keuangan Syariah

Muhammad Yunus, Ahmad Hasan Ridwan, Atang Abdul Hakim

UIN Sunan Gunung Djati Bandung

yunus_rambe@yahoo.co.id

ahmadhasanridwan@uinsgd.ac.id

atangabdulhakim11@gmail.com

ABSTRACT

One of the contemporary developments of ijarah contracts that are needed to be applied in products in Islamic financial institutions is the ijarah maushufah fi ad-dzimmah contract. In the context of fiqh, this contract is defined as a form of sale and purchase of benefits in which payments are made in cash but the benefits are later. There are differences of opinion among the jurists regarding this contract, but the superior opinion is the opinion that allows this contract. This contract has received legitimacy from the fatwa of the National Sharia Council-Indonesian Ulema Council (DSN-MUI) through the DSN-MUI fatwa No: 10I/DSN-MUIIX/2016 concerning the Al-Ijarah Al-Maushufah F1 Al-Dzimmah Agreement. Among these contract applications there are several LKS products that use the Al-Ijarah Al-Maushufah F1 Al-Dzimmah contract including: (1) Home Ownership Financing Products (PPR)-Inden and (2) education financing products.

ABSTRAK

Salah satu perkembangan akad ijarah kontemporer yang dibutuhkan guna diaplikasikan dalam produk di Lembaga keuangan Syariah adalah akad ijarah maushufah fi ad-dzimmah. Dalam konteks fikih akad ini didefinisikan sebagai bentuk jual-beli manfaat yang mana pembayaran dilakukan secara tunai akan tetapi manfaat dikemudian. Terdapat perbedaan pendapat dikalangan para fukaha terkait akad ini, akan tetapi pendapat yang unggul adalah pendapat yang membolehkan akad ini. Akad ini telah mendapat legitimasi dari fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) melalui fatwa DSN-MUI No: 10I/DSN-MUIIX/2016 tentang Akad Al-Ijarah Al-Maushufah F1 Al-Dzimmah. Diantara aplikasi akad ini terdapat beberapa produk LKS yang menggunakan akad Al-Ijarah Al-Maushufah F1 Al-Dzimmah diantaranya adalah: (1) Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR)-Inden dan (2) produk pembiayaan pendidikan.

Kata Kunci: Akad, Ijarah Maushufah Fi Dzimmah, Fatwa DSN-MUI

A. PENDAHULUAN

Memiliki tempat tinggal yang layak merupakan kebutuhan dasar manusia selain sandang dan pangan. Manusia perlu memiliki tempat tinggal yang nyaman untuk menjalankan keberlangsungan hidupnya. Indonesia dengan penduduk lebih dari 275 juta orang (BPS 2022) merupakan pasar potensial bagi industri property syariah Indonesia. Kaum muslimin sangat mengharapkan untuk mendapat akses pembiayaan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah dengan tujuan untuk memiliki asset berupa rumah.

Pada beberapa masa belakangan ini bisnis property syariah sedang digandrungi oleh masyarakat Indonesia, sehingga bisnis property syariah ini mengalami pertumbuhan yang sangat signifikan. Kebutuhan akan hunian atau tempat tinggal yang aman dan syar'i merupakan alasannya. (Chollisni and Damayanti 2016).

Di antara bisnis property yang sudah pasti diperlukan oleh masyarakat adalah sebuah property hunian atau sebuah rumah. (Sukamto, Triyuwono, and Ludigdo 2022) Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar bagi seluruh umat manusia. Adanya fenomena jual beli rumah yang memiliki konsep bisnis syariah ini sekarang mulai banyak diminati oleh masyarakat khususnya muslim. Peluang seperti inilah yang dimanfaatkan oleh para pembisnis property untuk menciptakan fasilitas bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah namun bisa dicicil. Fasilitas tersebut dinamakan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). (Sari and Suprayogi 2020).

Bisnis property syariah ini memiliki derajat kedudukan sama urgennya dengan Lembaga Keuangan Syariah (LKS) sebagai Lembaga Ekonomi Islam berbasis syariah di tengah proses pembangunan Nasional. (Hidayah, Nawawi, and Arif 2018) Dengan adanya bisnis property syariah ini merupakan wujud implementasi dari pemahaman umat muslim di Indonesia terhadap prinsip-prinsip muamalah dalam prinsip hukum ekonomi syariah yang selanjutnya dipresentasikan dalam bentuk perantara ekonomi Islam. Karena hal ini DSN-MUI mengeluarkan fatwanya tentang Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah (Syaichoni 2020) pada produk KPR-Indent. Akad tersebut berasal dari dua unsur yaitu akad Ijarah dan akad Salam, akad tersebut melandasi Kredit Pemilikan Rumah secara Inden (KPR-Indent). (Erawati and Apriliana 2019).

B. TINJAUAN PUSTAKA

Akad al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah atau IMFZ adalah akad sewa-menyewa atas manfaat suatu barang ('ain) atau jasa ('amal) yang pada saat akad hanya disebutkan sifat-sifat, kuantitas dan kualitasnya (spesifikasi). IMFZ termasuk akad kontemporer yang diterapkan pada lembaga keuangan syariah.

Al-Ma'ayir al-Syar'iyah Nomor 9 tentang parameter (dhawabith) al-Ijarah wa al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik, yaitu dalam kitab tersebut ditetapkan hal-hal berikut:

يَجُوزُ أَنْ تَقَعَ الْإِجَارَةُ عَلَى مَوْصُوفٍ فِي الذِّمَّةِ وَصَفًا مُنْضَبِطًا وَلَوْ لَمْ يَكُنْ مَمْلُوكًا لِلْمُؤَجَّرِ (الْإِجَارَةُ الْمَوْصُوفَةُ فِي الذِّمَّةِ) حَيْثُ يَنْفِقُ عَلَى تَسْلِيمِ الْعَيْنِ الْمَوْصُوفَةِ فِي مَوْعِدِ سَرَيَانِ الْعَقْدِ، وَيُرَاعَى فِي ذَلِكَ إِمْكَانُ تَمَلُّكِ الْمُؤَجَّرِ لَهَا أَوْ صَنْعِهَا، وَلَا يَشْتَرَطُ فِيهَا تَعْجِيلُ الْأَجْرَةِ مَالًا تَكُنْ بِلَفْظِ السَّلَمِ أَوْ السَّلْفِ. وَإِذَا سَلَّمَ الْمُؤَجَّرُ غَيْرَ مَا تَمَّ وَصْفُهُ فَلِلْمُسْتَأْجِرِ رَفْضُهُ وَطَلْبُ مَا تَتَحَقَّقُ فِيهِ الْمُواصَفَاتُ .

"Akad al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah boleh dilakukan dengan syarat kriteria barang sewa dapat terukur meskipun obyek tersebut belum menjadi milik pemberi sewa (pada saat ijab-qabul dilakukan); waktu penyerahan barang sewa disepakati pada saat akad, barang sewa tersebut harus diyakini dapat menjadi milik pemberi sewa baik dengan cara memperolehnya dari pihak lain maupun membuatnya sendiri; tidak disyaratkan pembayaran ujah didahulukan (dilakukan pada saat akad) selama ijab-qabul yang dilakukan tidak menggunakan lafadz salam atau salaf; apabila barang sewa diterima penyewa tidak sesuai dengan kriteria yang disepakati, pihak penyewa berhak menolak dan meminta gantinya yang sesuai dengan kriteria yang disepakati pada saat akad."

C. METODE

Jenis penelitian ini adalah kualitatif dengan pendekatan hukum ekonomi syariah. Penelitian eksploratif berusaha untuk memantapkan permasalahan secara konseptual agar menjadi bahan kajian yang komprehensif untuk peneliti selanjutnya.

D. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Pengertian Ijarah Mausufah Fi Dzimmah

Salah satu akad *ijârah* kontemporer adalah akad *ijrârah maushûfah fi al-dzimmah*. Akad *ijrârah maushûfah fi al-dzimmah* adalah gabungan dari akad *ijârah* dan akad *salam*, tetapi yang paling dominan adalah akad *ijârah*. Akad *ijrârah maushûfah fi al-dzimmah* (IMFZ),

bukan akad *ijârah* biasa, melainkan akad *ijârah* yang pembayaran *ujrah*-nya dimuka, sedangkan manfaat yang disewa diterima dan dimanfaatkan dikemudian hari.

Ahmad Muhamad Mahmud Nashir mendefinisikan *ijarah maushufah fi adz-dzimmah* sebagai berikut:

بيع المنافع مستقبلية بثمن حال

“Jual beli manfaat yang akan datang dengan harga yang didahulukan”.

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional-Mejelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 101/DSN-MUI/X/2016 tentang Akad al-Ijarah al-Maushufah Fi al-Dzimmah bahwa yang dimaksud Akad al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah adalah akad sewa-menyewa atas manfaat suatu barang (*manfaat 'ain*) dan/atau jasa (*'amal*) yang pada saat akad hanya disebutkan sifat-sifat dan spesifikasinya (kuantitas dan kualitas).

2. Hukum Ijarah Maushufah Fi Dzimmah

Ahmad Muhammad Mahmud Nashar, dalam kitabnya *Fiqh al-Ijrârah maushûfah fi al-Dzimmah* menjelaskan mengenai *iktilâf* (perbedaan pendapat) dikalangan para ulama fikih mengenai status hukum akad *ijrârah maushûfah fi al-dzimmah*. Adapun uraiannya adalah sebagai berikut:

اختلف الفقهاء في مشروعية الإجارة الموصوفة في الذمة فذهب الحنفية إلى منع إجارة منافع الأعيان الموصوفة في الذمة، واشترطوا أن تكون العن المؤجرة معينة. وذهب جمهور الفقهاء من المالكية والشافعية والحنابلة إلى جواز إجارة العن الموصوفة في الذمة وعدوها من باب السلم في المنافع. لذلك فمشروعية الإجارة الموصوفة في الذمة مستمدة من مشروعية عقد الإجارة وعقد السلم.

“Para ahli fikih berpendapat mengenai status hukum akad *ijrârah maushûfah fi al-dzimmah*; pertama, ulama Hanafiyah berpendapat bahwa akad *ijrârah* atas barang yang termasuk *maushûf fi al-dzimmah* (yang disifati dalam tanggungan) adalah akad yang dilarang. Ulama Hanafiyah berargumentasi bahwa barang sewa harus berwujud pada saat akad dilangsungkan. Kedua, mayoritas/jumhur ulama dari kalangan Malikiyah, Syafi’iyah dan Hanabilah berpendapat bahwa boleh melakukan akad *ijârah* atas barang yang *maushûf fi al-dzimmah* (yang disifati dalam tanggungan) karena jumhur memandang bahwa itu sama dengan akad *salam* dalam hal manfaat”.

Lebih lanjut Mardhi Musyawih al-‘Anazi, menjelaskan perbedaan pendapat para fukaha disertai argumentasi dan bantahan seputar hukum *al-ijrârah maushûfah fî al-dzimmah* bahwa pendapat pertama adalah pendapat yang membolehkan akad *al-Ijrârah maushûfah fî al-dzimmah*, yaitu Ulama mazhab Malikiyah, Syafi’iyah dan Hanabilah. Argumentasinya bahwa sebagaimana diperbolehkannya menjual barang yang disifati dalam tanggungan (maksudnya adalah akad *salam*), maka diperbolehkan juga melaukan akad *al-ijrârah maushûfah fî al-dzimmah*. Pendapat kedua adalah dari kalangan Hanafiyah yang melarang akad *al-ijrârah maushûfah fî al-dzimmah*. Argumentasinya adalah bahwa manfaat tidak dipandangan sebagai *amwâl* (harta), maka manfaat tidak dapat ditetapkan dalam sebuah tanggungan, karena untuk syarat sahnya akad *ijârah* adalah objek/benda yang disewakan oleh pemberi sewa adalah benda yang berwujud atau dapat diserahterimakan.

Akan tetapi pendapat ulama Hanafiyah dibantah oleh Mardhi Musyawih al-‘Anazi, bahwa manfaat (dari suatu benda) adalah harta, karena manfaat suatu benda sah kepemilikannya ketika seseorang hidup, setelah meninggal dunia (maksudnya menjadi waris), menjadi tanggungannya serta menjadi kompensasi dalam transaksi dan hutang piutang.

Dengan demikian menurut Mardhi Musyawih al-‘Anazi, setelah menelaah dan mempertimbangkan kedua argumentasi para ulama mengenai akad *al-ijrârah maushûfah fî al-dzimmah*, maka pendapat terkuat mengenai hukum *al-ijrârah maushûfah fî al-dzimmah* adalah pendapat yang membolehkan, dikarenakan kuatnya argumentasi yang digunakan oleh jumbuh ulama serta lemahnya dalil yang digunakan oleh kalangan Hanafiyah.

3. Ketentuan Akad Ijarah Maushufah Fi Dzimmah dalam Fatwa DSN-MUI

Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN) telah mengeluarkan fatwa yang berkaitan dengan akad *al-ijrârah maushûfah fî al-dzimmah*, yaitu Fatwa DSN-MUI NO: 101/DSN-MUIIX/2016 tentang AKAD AL-IJARAH AL-MA USHUF AH F1 AL-DZIMMAH. (Fuadi 2019).

Dalam ketentuan umum fatwa tersebut dijelaskan bahwa: (1) yang dimaksud dengan *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dan/atau jasa dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*); (2) Akad *al-Ijarah al-Maushufah fî al-Dzimmah* adalah akad sewa-menyewa atas manfaat suatu barang (*manfaat 'ain*) dan/atau

jasa (*'amal*) yang pada saat akad hanya disebutkan sifat-sifat dan spesifikasinya (kuantitas dan kualitas).

Dalam ketentuan hukum fatwa tersebut dijelaskan bahwa: (1) *Akad al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* boleh dilakukan dengan mengikuti ketentuan dalam fatwa ini; dan (2) *Akad al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* berlaku secara efektif dan menimbulkan akibat hukum, baik berupa akibat hukum khusus (tujuan akad) maupun akibat hukum umum, yaitu lahirnya hak dan kewajiban, sejak akad dilangsungkan.

Ketentuan terkait Manfaat Barang (*Manfaat 'Ain*) dan Pekerjaan (*'Amal*). Manfaat barang dan pekerjaan dalam akad ini, harus:

- a. Diketahui dengan jelas dan terukur spesifikasinya (*ma'lum mundhabith*) supaya terhindar dari perselisihan dan sengketa (*al-niza'*);
- b. Dapat diserahterimakan, baik secara hakiki maupun secara hukum;
- c. Disepakati waktu penyerahan dan masa ijarahnya; dan
- d. Sesuai dengan prinsip syariah.

Ketentuan terkait Barang Sewa:

- a. Kriteria barang sewa yang dideskripsikan harus jelas dan terukur spesifikasinya;
- b. Barang sewa yang dideskripsikan boleh belum menjadi milik pemberi sewa pada saat akad dilakukan;
- c. Pemberi sewa harus memiliki kemampuan yang cukup untuk mewujudkan dan menyerahkan barang sewa;
- d. Barang sewa diduga kuat dapat diwujudkan dan diserahkan pada waktu yang disepakati;
- e. Para pihak harus sepakat terkait waktu serah-terima barang sewa; dan
- f. Apabila barang yang diterima penyewa tidak sesuai dengan kriteria pada saat akad dilakukan, penyewa berhak menolaknya dan meminta ganti sesuai kriteria atau spesifikasi yang disepakati.

Ketentuan terkait Ujrah

- a. Ujrah boleh dalam bentuk uang dan selain uang;
- b. Jumlah ujrah dan mekanisme perubahannya harus ditentukan berdasarkan kesepakatan;

- c. Ujrah boleh dibayar secara tunai, tangguh, atau bertahap (angsur) sesuai kesepakatan; dan
 - d. Ujrah yang dibayar oleh penyewa setelah akad, diakui sebagai milik pemberi sewa.
- Ketentuan terkait Uang Muka dan Jaminan
- a. Dalam akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* dibolehkan adanya uang muka (uang kesungguhan [*hamisy jiddiyah*]) yang diserahkan oleh penyewa kepada pihak yang menyewakan.
 - b. Uang muka dapat dijadikan ganti rugi (*al-ta'widh*) oleh pemberi sewa atas biaya-biaya/kerugian yang timbul dari proses upaya mewujudkan barang sewa apabila penyewa melakukan pembatalan sewa, dan menjadi pembayaran sewa (*ujrah*) apabila akad *al-ijarah al-maushufah fi al-dzimmah* dilaksanakan sesuai kesepakatan.
 - c. Pemberi sewa dapat dikenakan sanksi apabila menyalahi substansi perjanjian terkait spesifikasi barang sewa dan jangka waktu.
 - d. Apabila jumlah uang muka lebih besar dari jumlah kerugian, uang muka tersebut harus dikembalikan kepada penyewa.
 - e. Dalam akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* dibolehkan adanya jaminan (*al-rahm*) yang dikuasai oleh pemberi sewa baik secara hakiki (*qabdh haqiqi*) maupun secara hukum (*qabdh hukmi*).

4. Aplikasi AKad Ijarah Maushufah Fi Dzimah Pada Produk Lembaga Keuangan Syariah

Penerapan akad *Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah* sangat fleksibel, sehingga mampu menjadi alternative dari pembiayaan di Lembaga Keuangan Syariah. (Erawati and Apriliana 2019) (Fuadi 2019) Ghuddah dan Nassar mencontohkan bahwa akad ini tepat untuk digunakan sebagai underlying pembiayaan seperti; perawatan medis, pendidikan, tiket pesawat, akomodasi hotel, dan haji dan umrah terutama untuk pembiayaan real estat dan infrastruktur.

a. Akad *Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah* Untuk Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR)-Inden

Produk tersebut ditawarkan untuk keperluan pembiayaan rumah di mana properti yang dibiayai belum selesai atau sedang dibangun. Dikarenakan manfaat belum dapat dinikmati nasabah pada saat proses pembangunan, maka Bank menggunakan konsep

Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah untuk memungkinkan menerapkan angsuran pembayaran yang dilakukan sambil menunggu penyelesaian pembangunan properti tersebut.

Alur skema pembiayaan akad Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah adalah sebagai berikut: (1) Nasabah melakukan perjanjian sewa dengan bank atau perjanjian sewa guna usaha untuk menyewakan rumah; (2) Akan ada perjanjian sewa antara nasabah dan bank untuk sewa sewa yang disepakati dengan pengalihan aset kepada nasabah pada akhir pembiayaan; (3) Pengembang masuk ke Perjanjian Istimna Paralel dengan Bank untuk membangun dan menyerahkan rumah dalam pertimbangan untuk Harga Pembelian Istimna (pokok) dan (4) Nasabah harus mendekati pengembang untuk memeriksa asset.

Terkait dengan pembiayaan rumah dengan cara inden, Dewan Syariah Nasional telah mengeluarkan fatwa yang dapat dijadikan rujukan penerapan akad Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah.

Pada akhir tahun 2016, Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) telah mengeluarkan sebuah fatwa terkait Kredit Pemilikan Rumah (KPR)-Indent, dalam fatwa ini DSN-MUI membuka peluang bagi umat Islam untuk bertransaksi dalam pemesanan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) secara Indent yang aman dan terhindar dari unsur gharar (Ketidak Jelasan). Fatwa yang dimaksud adalah Fatwa Nomor 102/DSN-MUI/X/2016 mengenai akad Al-Ijarah AlMaushufah Fi Al-Dzimmah Pada Produk KPR-Indent.

Ada beberapa alasan-alasan mengapa akad ini perlu dipraktikkan dalam produk LKS termasuk produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR)-Indent, diantaranya yaitu:

- a. Akad Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah dapat menjadi salah satu akad yang dapat memperkaya produk-produk Bank Syariah dan Lembaga Keuangan Syariah (LKS) agar bisa semakin kompetitif dan berkembang sejalan dengan tuntutan bisnis dan kebutuhan masyarakat yang dinamis.
- b. Penerapan akad ini membaguskan kinerja keuangan nasabah corporate, karena pembiayaan akad ini tidak dicatatkan sebagai hutang bagi nasabah melainkan sebagai biaya.

- c. Akad ini memiliki sejumlah keunggulan dibandingkan murabahah misalnya dalam refinancing, di saat akad murabahah terlarang digunakan justru akad ini memberikan solusinya.
- d. Selain untuk pembiayaan refinancing, take over sesama Lembaga Keuangan Syariah (LKS), atau take over dari bank konvensional ke syariah, akad ini juga dapat diterapkan untuk pembiayaan investasi dan konsumsi, seperti pengadaan rumah dan kendaraan.
- e. Keunggulan akad Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah dibanding murabahah adalah cicilan margin (ujrahnya) bisa floating, sehingga untuk pembiayaan bertenor panjang pricing akad ini bisa lebih bersaing dibanding pricing murabahah yang tentu lebih mahal. Elastisitas pricing ini dikarenakan harga dan besaran cicilan ujarah dapat direview secara berkala sesuai dengan keinginan bank yang dituangkan dalam perjanjian.
- f. Selain bisa floating, pembiayaan akad Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah bisa untuk pembiayaan indent terhadap barang yang masih dalam proses pembuatan atau baru dibuat.
- g. Jika terjadi pembiayaan bermasalah, bank syariah tidak mengalami kerugian pendapatan seperti pada pembiayaan murabahah bermasalah. Dalam rescheduling pembiayaan murabahah, bank syariah dilarang mengubah besaran pokok dan margin, sedangkan pada pembiayaan akad Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah ini bisa dilakukan perubahan besaran ujarah, sehingga restrukturisasinya tanpa melakukan konversi akad melainkan tetap akad Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah tersebut dengan addendum saja yakni dengan merubah besaran ujarah, sehingga tidak terkena isu royalti pasang agunan yang menimbulkan tambahan biaya bagi nasabah.
- h. Dalam akad Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah nasabah tidak membayar pajak asset yang disewa, karena posisi kepemilikan barang adalah milik bank. Dengan demikian bank lah yang membayar pajaknya.

b. Akad *Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah* Untuk Produk Pembiayaan Pendidikan

Dewan Fatwa dan Penelitian Eropa telah menyebutkan beberapa aturan umum tentang penerapan pembiayaan *Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah* untuk layanan pendidikan. Lembaga keuangan dan lembaga pendidikan (universitas, institut, sekolah lainnya) masuk ke dalam perjanjian jasa pembiayaan berdasarkan kontrak *Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah*. Dalam perjanjian ini, kedua belah pihak diminta untuk menentukan layanan pendidikan melalui deskripsi akurat untuk layanan tersebut yaitu harga dan masa jabatan layanan Pendidikan.

Berikut adalah beberapa hal penting yang perlu diperhatikan dalam memberikan pembiayaan untuk Pendidikan, diantaranya adalah: (1) Lembaga keuangan dan lembaga pendidikan bersepakat atau melakukan kerjasama untuk menggunakan akad *Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah*; (2) Bank mengajukan perjanjian kepada lembaga pendidikan dengan pemohon (pelajar) dan menjual layanan pendidikan berdasarkan penjualan murabahah kepada siswa; (3) Bank berkewajiban untuk membayar biaya sewa secara langsung ketika siswa mulai menerima layanan pendidikan dari lembaga pendidikan. Apabila bank menunda pembayaran biaya sewa, universitas/lembaga pendidikan berhak untuk mendekati bank dan meminta bank untuk menyelesaikan pembayaran tepat waktu. Apabila bank menolak untuk membayar pembayaran sewa sebagaimana disepakati dalam perjanjian lembaga pendidikan memiliki hak untuk meminta ganti rugi; (4) Bank memiliki hak untuk menggunakan materi pelajaran dengan cara apa pun yang mereka inginkan, yaitu dengan menjualnya kepada pihak lain. Namun, bank tidak diperbolehkan membuat perubahan apapun pada materi pelajaran tanpa izin dari institusi pendidikan. Apabila telah ditawarkan kepada pihak lain dalam hal penghentian penggunaan, lembaga pendidikan dapat berhenti memberikan layanan kepada siswa dan siswa memiliki hak untuk meminta bank untuk mencarikan universitas lain yang dapat menawarkan layanan yang sama kepada siswa; dan (5) Lembaga pendidikan memiliki hak untuk mengakhiri kontrak jika bank melakukan salah satu dari yang berikut: Bank tidak membayar pembayaran sewa yang jatuh tempo; Bank menggunakan dokumen yang salah untuk menyimpulkan kontrak.

E. KESIMPULAN

Ijârah maushûfah fâ al-dzimmah (IMFZ) adalah akad *ijârah* (baik bermanka sewa-menyewa benda/atau jasa) yang upah atau pembayarannya dilakukan secara tunai, sedangkan objek *ijârah* (manfaat sewa/jasa) diserahkan dikemudian hari sesuai dengan waktu yang disepakati karena belum tersedianya atau belum dapat dimanfaatkan pada saat akad. Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN) telah mengeluarkan fatwa yang berkaitan dengan akad *al-ijrârah maushûfah fî al-dzimmah*, yaitu Fatwa DSN-MUI No: 10I/DSN-MUIIX/2016 tentang Akad Al-Ijarah Al-Maushufah F1 Al-Dzimmah. Beberapa produk LKS yang menggunakan akad Al-Ijarah Al-Maushufah F1 Al-Dzimmah diantaranya adalah: (1) Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR)-Inden dan (2) produk pembiayaan pendidikan.

DAFTAR PUSTAKA

- BPS. 2022. “Badan Pusat Statistik.” 2022. <https://www.bps.go.id/indicator/12/1975/1/jumlah-penduduk-pertengahan-tahun.html>.
- Chollisni, Atiqi, and Kiki Damayanti. (2016). Analisis Maqashid Al-Syari’ah Dalam Keputusan Konsumen Memilih Hunian Islami Pada Perumahan Vila Ilhami Tangerang. *Islaminomics: Journal of Islamic Economics, Business and Finance*, 7(1).
- Erawati, Desi, and Eka Sri Apriliana. (2019). Tinjauan Penerapan Fatwa DSN MUI No. 101 Tahun 2016 Tentang Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah Terhadap Fitur Go-Pay. *At-Taradhi: Jurnal Studi Ekonomi*, 10(2): 157–67.
- Fuadi, Nasrul Fahmi Zaki. (2019). Implementasi Akad Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah Sebagai Alternatif Pembiayaan Di Lembaga Keuangan Syariah Indonesia. *Indonesian Journal of Islamic Literature and Muslim Society*, 4(2).
- Hidayah, Muhammad Rizki, Kholil Nawawi, and Suyud Arif. (2018). Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Developer Property Syariah Bogor). *Jurnal Ekonomi Islam*, 9(1): 1–12.
- Sari, Yeni Putri Lintang, and Noven Suprayogi. (2020). Strategi Manajemen Kas Perusahaan Properti Syariah Untuk Menjaga Kelangsungan Usaha. *Jurnal Ekonomi Syariah Teori Dan Terapan*, 7(3): 448–59.
- Sukanto, Wiwid, Iwan Triyuwono, and Unti Ludigdo. (2022). The Determination of Fair Selling Price: An Ethnomethodology Study in PT. Panderman Property Syariah. *Riset Akuntansi Dan Keuangan Indonesia*, 7(1): 1–15.
- Syaichoni, Ahmad. (2020). Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah in the Study of Islamic Financial Economics. *Economica: Jurnal Ekonomi Islam*, 11(2): 309–28.

